



# Gemeinde Grävenwiesbach

Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss

Grävenwiesbach, 14.03.2024

## EINLADUNG

zur 11. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses  
am Mittwoch, 20.03.2024, 18:00 Uhr  
im gr. Saal, 1. OG, DGH Heinzenberg, Mühlweg 4, 61279 Grävenwiesbach

---

**Treffpunkt: Bullenstall Sportplatzstraße 4 OT. Heinzenberg anschließender Sitzungsteil im DGH Heinzenberg**

---

## Tagesordnung

1. Wahl eines Schriftführers
2. Wahl eines stellv. Schriftführers
3. Einwände gegen die Niederschrift von der 10. Sitzung am 28.02.2024
4. Verpachtung/Verkauf gemeindliches Grundstück Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg (VL-50/2022  
9. Ergänzung)
5. Mitteilungen
6. Anfragen

---

Barbara Lauth  
(Ausschussvorsitzende)



# Gemeinde Grävenwiesbach

Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss

Grävenwiesbach, 08.04.2024

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 11. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses  
am Mittwoch, 20.03.2024, 18:00 Uhr bis 19:30 Uhr  
im gr. Saal, 1. OG, DGH Heinzenberg, Mühlweg 4, 61279 Grävenwiesbach

---

### Anwesenheiten

#### Vorsitz:

Lauth, Barbara (FWG)

#### Anwesend:

Grünwald, Markus (CDU)

Bettner, Rainer (FWG)

Butz, Reiner (SPD)

Hammel von, Stephan (GRÜNE)

Pauly, Michael (CDU)

#### Entschuldigt fehlten:

Seifarth, Michael (UB)

#### Vom Gemeindevorstand waren anwesend:

Stahl, Tobias

Dr. Braun, Karsten (FWG)

#### Von der Verwaltung waren anwesend:

Weber, Martin

Kauer, Lina

#### Gäste:

Siehe Anwesenheitsliste

# Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzende Barbara Lauth eröffnet die Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses um 18:00 Uhr mit einer Ortsbesichtigung am Bullenstall und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und das Gremium beschlussfähig ist.

## öffentlicher Sitzungsteil

<b>1.</b>	<b>Wahl eines Schriftführers</b>
-----------	----------------------------------

Die Ausschussvorsitzende Frau Lauth schlägt den Bauamtsleiter Herrn Martin Weber als Schriftführer vor.

### Beschluss:

Der Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses beschließt Herrn Martin Weber als Schriftführer zu ernennen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja		Nein		Enthaltungen		Einstimmig	x	zurückgestellt	
----	--	------	--	--------------	--	------------	---	----------------	--

<b>2.</b>	<b>Wahl eines stellv. Schriftführers</b>
-----------	--

Die Ausschussvorsitzende Frau Lauth schlägt die stellv. Bauamtsleiterin Frau Lina Kauer als stellv. Schriftführerin vor.

### Beschluss:

Der Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses beschließt Frau Lina Kauer als stellv. Schriftführerin zu ernennen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja		Nein		Enthaltungen		Einstimmig	x	zurückgestellt	
----	--	------	--	--------------	--	------------	---	----------------	--

<b>3.</b>	<b>Einwände gegen die Niederschrift von der 10. Sitzung am 28.02.2024</b>
-----------	---

Einwände gegen die Niederschrift wurden nicht erhoben.

<b>4.</b>	<b>Verpachtung/Verkauf gemeindliches Grundstück Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg</b>	<b>VL-50/2022 9. Ergänzung</b>
-----------	---	------------------------------------

### Beschluss:

Der BSPA empfiehlt der Gemeindevertretung:

Den Verkauf des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg. Die Verkaufshöhe soll sich nach der Schätzwerturkunde des Ortsgerichtes vom 23.03.2022, angepasst auf den aktuellen Bodenwert, orientieren. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, gleichlautend zu beschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja		Nein		Enthaltungen		Einstimmig	x	zurückgestellt	
----	--	------	--	--------------	--	------------	---	----------------	--

**5. Mitteilungen**

Der Bürgermeister, Herr Tobias Stahl teilt folgendes mit:

- 1) Ab dem 25. März 2024 wird von Hessen Mobil eine Fahrbahndeckenerneuerung im Ortsteil Laubach, -Saalbau bis Ortsausgang-, in Richtung Gemünden, durchgeführt.
- 2) Am 18. März 2024 fand eine Informationsveranstaltung der Firma Amprion (Stromtrasse) in der Lehm-kauthalle statt. Es ist beabsichtigt eine Stromtrasse durch Teile unsere Schürfungen sowie Wasserge-winnungsanlage zu führen.
- 3) Die Straßenerneuerung „Anbindung -Udenhofkreuzung zu Heinzenberg-“ wurde nochmals verschoben (ca. auf 2026).

**6. Anfragen**

- 1) Sachstand Hochbehälter Heinzenberg.
- 2) Inwieweit eine Mitteilung an die Haushalte in Heinzenberg bzgl. der Druckerhöhungsanlage erfolgt.
- 3) Wo werden die im Bullenstahl gelagerten Dinge nach einer Veräußerung gelagert.

**nicht-öffentlicher Sitzungsteil**

Ausschussvorsitzende Barbara Lauth schließt die Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses um 19:30 Uhr und bedankt sich bei den Anwesenden für Ihre Teilnahme.

Barbara Lauth  
(Ausschussvorsitzende)

Martin Weber  
(Schriftführer)



# Gemeinde Grävenwiesbach

Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss

Grävenwiesbach, 01.03.2024

## NIEDERSCHRIFT

der 10. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses  
am Mittwoch, 28.02.2024, 19:36 Uhr bis 20:44 Uhr  
im großen Saal (EG), des Bürgerhauses, Wuenheimer Platz 1, 61279 Grävenwiesbach

---

### Anwesenheiten

#### Vorsitz:

Lauth, Barbara (FWG)

#### Anwesend:

Grünwald, Markus (CDU)  
Bettner, Rainer (FWG)  
Butz, Reiner (SPD)  
Hammel von, Stephan (GRÜNE)  
Pauly, Michael (CDU)  
Seifarth, Michael (UB)

#### Entschuldigt fehlten:

#### Vom Gemeindevorstand waren anwesend:

Dr. Braun, Karsten (FWG)

#### Von der Verwaltung waren anwesend:

Paesler-Lehr, Claudia  
Martin Weber

#### Gäste:

Andreas Romahn, Usinger Anzeiger  
Ingo Müller  
Rudolf Moses  
Hans-Jürgen Hellmann  
Michaela Wraase-Will  
Stefan Wraase-Will  
Klaus Dominiak  
Bernhard Pawlik  
Ute Pawlik  
Frank Ott  
Annerose Galli  
Claudia Lantzke-Vietz

# Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzende Barbara Lauth eröffnet die Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses um 19:36 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und das Gremium beschlussfähig ist.

## öffentlicher Sitzungsteil

1.	<b>Einwände gegen die Niederschrift von der 9. Sitzung am 28.11.2023</b>
----	--

keine

2.	<b>Verpachtung/Verkauf gemeindliches Grundstück Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg</b>	<b>VL-50/2022 8. Ergänzung</b>
----	---	------------------------------------

Es entsteht eine rege Diskussion auf beiden Seiten. Schließlich wird einvernehmlich eine Rückstellung des Beschlusses beschlossen. Es soll am 20.03.2024, 18:00 Uhr ein Vor-Ort-Termin stattfinden. Die Sitzung soll anschließend zur Beschlussfassung im Dorfgemeinschaftshaus Heinzenberg fortgeführt werden. Zu diesem Termin sollen interessierte Gemeindevertreter sowie die Dorfgemeinschaft und interessierte Bürger hinzukommen.

### Beschluss:

Der BSPA empfiehlt der Gemeindevertretung:

#### Variante 1:

Die Verpachtung des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, an die Dorfgemeinschaft Heinzenberg. Die Verpachtung soll nur an die Dorfgemeinschaft als eingetragener Verein erfolgen. Pachtbeginn soll der 01.04.2024 sein. Pachthöhe jährlich \_\_\_\_\_ €. Ein entsprechender Pachtvertragsentwurf soll dem Gemeindevorstand vorgelegt werden.

#### Variante 2:

Die Verpachtung des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, an einen ortsansässigen Gewerbetreibenden. Pachtbeginn soll der 01.04.2024 sein. Pachthöhe jährlich \_\_\_\_\_ €. Ein entsprechender Pachtvertragsentwurf soll dem Gemeindevorstand vorgelegt werden.

#### Variante 3:

Den Verkauf des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, im Bieterverfahren. Die Verwaltung soll ein entsprechendes Bieterverfahren vorbereiten und dem Gemeindevorstand zwecks Empfehlung an den Haupt- und Finanzausschuss und Gemeindevertretung vorlegen. Es wird ein Mindestgebot von \_\_\_\_\_ € empfohlen.

Der vorgenannte Beschluss wird zurückgestellt. Es soll am 20.03.2024, 18:00 Uhr ein Vor-Ort-Termin, Treffpunkt Bullenstall, stattfinden. Die Sitzung soll anschließend zur Beschlussfassung im Dorfgemeinschaftshaus Heinzenberg fortgeführt werden. Zu diesem Termin sollen Interessierte aus der Gemeindevertretung sowie die Dorfgemeinschaft und interessierte Bürger hinzukommen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja		Nein		Enthaltungen		Einstimmig		zurückgestellt	X
----	--	------	--	--------------	--	------------	--	----------------	---

3.	<b>Mitteilungen</b>
----	---------------------

Dr. Braun stellt den neuen Bauamtsleiter, Herrn Martin Weber, vor.

Dr. Braun informiert weiter, dass die Wassergewinnung Naunstadt fast fertig gestellt ist. Es fehlt der Fußboden.

Frau Lauth erwähnt, dass in der nächsten Sitzung die Positionen Schriftführer sowie des/der Ausschussvorsitzenden und eines/r 2. Stellvertreters/in neu besetzt werden sollen.

<b>4.</b>	<b>Anfragen</b>
-----------	-----------------

Druckerhöhung neuer Hochbehälter Heinzenberg: es fehlen noch Teile. Sobald diese da sind und der Zeitpunkt der Inbetriebnahme kommt, werden die Bürger rechtzeitig über die Druckhöhe informiert, damit bis zur Inbetriebnahme die Wasserhausanschlüsse umgerüstet werden können.

### **nicht-öffentlicher Sitzungsteil**

Ausschussvorsitzende Barbara Lauth schließt die Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses um 20:44 Uhr und bedankt sich bei den Anwesenden für Ihre Teilnahme.

Barbara Lauth  
(Ausschussvorsitzende)

Claudia Paesler-Lehr  
(Schriftführerin)



# Gemeinde Grävenwiesbach

## Beschlussvorlage

Drucksache VL-50/2022 9. Ergänzung

- öffentlich -

Datum: 11.03.2024

Sachbearbeiter	Edith Fischlein
----------------	-----------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
29. Sitzung des Gemeindevorstandes	03.05.2022	vorberatend
13. Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses	12.05.2022	vorberatend
9. Sitzung der Gemeindevertretung	24.05.2022	beschließend
13. Sitzung der Gemeindevertretung	22.11.2022	beschließend
53. Sitzung des Gemeindevorstandes	25.04.2023	vorberatend
60. Sitzung des Gemeindevorstandes	18.07.2023	beschließend
65. Sitzung des Gemeindevorstandes	31.10.2023	beschließend
67. Sitzung des Gemeindevorstandes	21.11.2023	beschließend
10. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses	28.02.2024	vorberatend
11. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses	20.03.2024	vorberatend

### Verpachtung/Verkauf gemeindliches Grundstück Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg

#### Sachbericht:

Das gemeindliche Grundstück und Gebäude Gemarkung Heinzenberg, Sportplatzstraße 4 (ehemaliger Bullenstall) lag am 24.05.2022 zwecks Beschlussfassung zum Verkauf der Gemeindevertretung vor.

---

#### **Beschlussvorschlag vom 24.05.2022:**

Die Gemeindevertretung beschließt den Verkauf des Grundstückes, der Außenanlage und der Scheune (Bullenstall), Gemarkung Heinzenberg, Flur 1, Flurstück 222, groß 513 qm, gegen Höchstgebot, mindestens zu einem Kaufpreis von 100.000 € netto. Alle mit dem Verkauf verbundenen Kosten tragen die zukünftigen Käufer.

---

Die Gemeindevertretung hatte den Verkaufsbeschlussvorschlag zwecks Anhörung des Ortsbeirates zurückgestellt.

---

#### **Beschluss vom 24.05.2022:**

Die Gemeindevertretung bittet den Gemeindevorstand zeitnah den Ortsbeirat Heinzenberg anzusprechen und um eine Stellungnahme bzgl. des Nicht-Verkaufs zu bitten. Das Ergebnis ist der Gemeindevertretung vorzulegen. Bis dahin wird der ursprüngliche Beschluss zurückgestellt.

---

Nach Anhörung des Ortsbeirates hat sich dieser für den Erhalt des Gebäudes und des Grundstückes für die Dorfgemeinschaft ausgesprochen. Der gesamte Komplex sollte möglichst im Originalzustand erhalten bleiben und als Treffpunkt in der Ortsmitte zur Verfügung stehen, damit der Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft gefördert und der persönliche Austausch zwischen Jung und Alt unterstützt wird. Die Stellungnahme vom 05.10.2022 liegt dieser Vorlage als Anlage ebenfalls bei.



Die Gemeindevertretung hat dann am 22.11.2022 hierzu folgendes beschlossen:

---

Die Gemeindevertretung nimmt den Sachstand zunächst zur Kenntnis.  
Ferner beschließt die Gemeindevertretung, dass nach der vorliegenden Stellungnahme des VzF und einer Stellungnahme des Ortsbeirates Heinzenberg eine Beschlussvorlage mit einer Empfehlung über die Verwendung/Nichtverwendung für das Grundstück, Sportplatzstraße 4 im OT. Heinzenberg, an die Gemeindevertretung über den BSPA erarbeitet wird.

---

Weiterhin hatte der Ortsbeirat den Gemeindevorstand in diesem Zusammenhang gebeten mal zu prüfen, ob das Areal mit vorhandener Gebäudestruktur für eine Kindertagesstätte U2 oder auch U3 Verwendung finden kann. Nach Prüfung kommt dies jedoch aufgrund der erheblichen Kosten nicht in Frage. Zudem hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 28.03.2023 die Errichtung einer dritten Betreuungsgruppe im Kindergarten Hundstadt beschlossen. Der Ortsbeirat Heinzenberg wurde hierüber informiert.

Mit Schreiben vom 17.11.2022 teilte zudem der noch nicht eingetragene Verein „Aktion Dorfgemeinschaft“ sein Interesse an dem Areal mit. Der Verein teilte mit, dass dieser das Areal erhalten und als Lagerfläche (auch für die anderen Vereine) sowie für Feierlichkeiten unter freiem Himmel nutzen möchte. Das Areal würde sich aufgrund der Ortslage/Ortsmitte sowie der uneingeschränkten und barrierefreien Zugänglichkeit hierfür anbieten.

Am 25.04.2023 hat der Gemeindevorstand in seiner Sitzung der Dorfgemeinschaft unter folgenden Prämissen das Grundstück zur Pacht angeboten:

Die Anpachtung betrifft das Grundstück, Gebäude und Außenanlagen als Gesamteinheit. Neben der Pacht sind auch die fällig werdenden laufenden Kosten, wie z.B. Strom, Wasser, Abwasser, Müll, Versicherung, Reparatur- und Unterhaltungskosten von der Dorfgemeinschaft aufzubringen. Bei Pachtinteresse hat die Dorfgemeinschaft dem Gemeindevorstand innerhalb von 3 Monaten ein Nutzungskonzept vorzulegen, das neben der Darstellung der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen für das Gebäude/Objekt sowie der Außenanlagen auch einen Zeitplan für die Umsetzung und die dauerhafte Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen enthält.

Die Dorfgemeinschaft hat ihr Interesse an einer Pacht dem Gemeindevorstand bekundet und nach mehreren Schriftwechseln lag am 15.11.2023 nunmehr das nachstehende Nutzungskonzept von der Dorfgemeinschaft vor:

---

#### Nutzungskonzept

Das Anwesen soll für die Ausrichtung von Dorffesten und Treffen von Bürgern uvm. genutzt werden. Die Räumlichkeiten sind hauptsächlich als Lagerraum für das dafür notwendige Material wie Biertischgarnituren, Zapfanlage, Grill, Kühlgeräte, Theke, Klappschirme, Zelte, Gläser, Besteck, Getränke usw. vorgesehen.

Vor allem bei schlechtem Wetter soll die Scheune mit als Raum für Feiern genutzt werden. Der recht große Dachboden der Scheune könnte evtl. von der Dorfgemeinschaft und mit Genehmigung der Gemeinde unterverpachtet werden, wenn die Dorfgemeinschaft diesen nicht benötigen sollte.

Auch soll Platz für Material von anderen Heinzenberger Vereinen, die anderweitig keinen Platz haben, zur Verfügung gestellt werden.

Der Einbau einer Zentralheizung ist nicht vorgesehen. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt außerhalb der Heizperiode.

Ziel ist es, das sich größtenteils im Originalzustand befindliche Anwesen so zu erhalten!

Die Finanzierung erfolgt über Vereinsbeiträge und Überschüsse aus dort abgehaltenen Festen sowie Spenden. Sofern von der Gemeinde genehmigt, auch aus Einnahmen eventueller teilweiser Unterverpachtung.

Sollte es in Erwägung gezogen werden, bauliche Veränderungen vorzunehmen, dann nur nach Rücksprache und Genehmigung der Gemeinde und nach entsprechender Finanzlage des Vereins!

Die Gemeinde ist keinesfalls verpflichtet, sich bei solchen Maßnahmen finanziell zu beteiligen.

Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen sowie Schneeräumung stellt der Verein sicher.

Als Pachtvertragsdauer schlagen wir 5 Jahre vor.

Den Pachtpreis bitten wir gering zu halten, da die finanziellen Mittel des zu gründenden Vereins begrenzt sein werden.

Die Vereinsgründung ist für Dezember geplant. Der Verein wird voraussichtlich mindestens 30 Mitglieder haben, so dass es sinnvoll wäre, den Pachtvertrag zum 01.01.2024 mit dem Verein abzuschließen. Es ginge aber auch früher, wenn das rechtlich möglich ist, wenn der Verein sich noch in Gründung befindet.

Eine ähnliche Pachtvariante besteht bei den Heckenschleppern in Hundstadt. Hier ist ein Pachtpreis von 10,00 € monatlich, somit im Jahr 120 €, vereinbart. Weiterhin besteht in diesem Pachtvertrag die Verpflichtung der Heckenschlepper, die Pachtfläche und das darauf befindliche Gebäude auf eigene Kosten zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung umfasst unter anderem alle notwendigen Arbeiten und Materialien zur Instandhaltung und Pflege der Pachtfläche und das darauf befindliche Gebäude sowie Grünfläche, Bäume und Sträucher und gegebenenfalls anfallende Gebühren für Frischwasser, Abwasser. Zudem sind die Stromkosten vom Pächter zu tragen. Bei einer Verpachtung des Grundstücks, Gebäudes und der Außenanlage, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, müsste diese Verpflichtung auch entsprechend aufgenommen werden.

Weiterhin liegen auch Kaufanfragen von privaten und gewerblichen Interessenten vor, das Areal zu erwerben oder zu pachten. Die gewerblichen Anfragen sind hauptsächlich für die Nutzung von Lagerflächen. Ein ortsansässiger Interessent würde das Areal zwecks Lagerfläche für sein Gewerbe pachten, falls ein Verkauf nicht gewollt ist. Eine Unterverpachtung von Teilen des Grundstücks/Gebäudes an die Vereine wäre vorstellbar.

Das Areal wurde bereits 2022 vom Ortsgericht geschätzt. Allerdings hat sich der Richtwert erhöht, sodass sich der Wert von damals insgesamt geschätzten 75.070,00 € auf 80.200,00 € (inklusive Scheune, Wiegehäuschen, Außenanlagen) erhöht hat.

<b>1. Bodenwert</b>	
Gemarkung Heinzenberg, Flur 1, Flurstück 222	
Sportplatzstraße 4	
mit einer Größe von insgesamt 513 m <sup>2</sup> von 90,00 €/qm auf 100,00 €/qm somit	
	51.300 €
<b>2. Scheune mit integriertem Bullenstall</b>	<b>26.400 €</b>
<b>3. Wiegehäuschen - pauschal -</b>	<b>500 €</b>
<b>4. Außenanlagen</b>	
Hofbefestigung, straßenseitige Einfriedungsmauer - pauschal-	<b>2.000 €</b>
	<b>80.200 €</b>

Bei einem Verkauf muss § 109 Abs. 1 S. 2 HGO berücksichtigt werden. Der Verkauf von Vermögensgegenständen darf in der Regel nur zum vollen Wert erfolgen.

Außerdem muss beim Verkaufspreis das Europäische Beihilferecht beachtet werden.

Die Veräußerung kann unter Einhaltung nachstehender Verfahren erfolgen:

- Die Veräußerung erfolgt im Wege eines hinreichend bekannt gemachten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahrens ähnlich einer Versteigerung an den Meistbietenden oder den einzigen Bieter.
- Die Kommune holt vor Beginn der Verkaufsverhandlungen ein nach allgemein anerkannten Wertermittlungsgrundsätzen erstelltes Wertgutachten eines unabhängigen Gutachters ein und der Verkaufspreis liegt nicht unterhalb des gutachterlichen Wertes für das Grundstück oder Gebäude. Ein Wertgutachten erfolgte durch das Ortsgericht und liegt dieser Vorlage als Anlage noch einmal bei.

Immobilienengeschäfte, bei denen die Kommune keines der beiden Verfahren anwendet, stehen dagegen per se unter dem Verdacht, eine Beihilfe zu enthalten. Sie müssen daher in jedem Fall bei der Kommission zur Genehmigung angemeldet werden. Andernfalls droht die Rückforderung des Differenzbetrages zwischen Marktwert und tatsächlich gezahltem Betrag durch die Kommission zusätzlich des zwischenzeitlich erlangten Zinsvorteils.

Veräußert die Gemeinde das Grundstück zum Marktpreis oder höher ist es folglich keine Beihilfe zugunsten des Erwerbers und die HGO wird eingehalten.

Derzeit steht noch ein Fahrzeug vom Feldwege- und Grabenverband sowie kleinere Materialien vom Grabenverband und den Waldarbeitern in der Scheune.

Über die Nutzung und dem Verkauf hat der Gemeindevorstand beraten und folgenden Beschluss gefasst:

Die Beschlussfassung wird an den BSPA verwiesen. Nach den Beratungen und Beschlussfassung im BSPA erfolgt die Beschlussfassung in die GVER. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind anzunehmen. Der BSPA erhält die 3 Varianten als Vorschlag.

Nunmehr muss eine Entscheidung getroffen werden, was mit dem Areal geschehen soll.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Je nach Beschluss Einnahmen aus Verkäufen bzw. Pachteinahmen.

#### Beschlussvorschlag:

Der BSPA empfiehlt der Gemeindevertretung:

#### **Variante 1:**

Die Verpachtung des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, an die Dorfgemeinschaft Heinzenberg. Die Verpachtung soll nur an die Dorfgemeinschaft als eingetragener Verein erfolgen. Pachtbeginn soll der 01.04.2024 sein. Pachthöhe jährlich \_\_\_\_\_ €. Ein entsprechender Pachtvertragsentwurf soll dem Gemeindevorstand vorgelegt werden.

#### **Variante 2:**

Die Verpachtung des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, an einen ortsansässigen Gewerbetreibenden. Pachtbeginn soll der 01.04.2024 sein. Pachthöhe jährlich \_\_\_\_\_ €. Ein entsprechender Pachtvertragsentwurf soll dem Gemeindevorstand vorgelegt werden.

#### **Variante 3:**

Den Verkauf des Grundstücks und Gebäudes, Sportplatzstraße 4 in Heinzenberg, im Bieterverfahren. Die Verwaltung soll ein entsprechendes Bieterverfahren vorbereiten und dem Gemeindevorstand zwecks Empfehlung an den Haupt- und Finanzausschuss und Gemeindevertretung vorlegen. Es wird ein Mindestgebot von \_\_\_\_\_ € empfohlen.

#### Anlage(n):

- (1) Ortsgericht Schätzung
- (2) Stellungnahme Ortsbeirat Nutzung Ochsenhof

---

Tobias Stahl  
(Bürgermeister)



## A U S Z U G

aus der 6. Sitzung  
des Ortsbeirates Heinzenberg  
am Mittwoch, 05.10.2022

### öffentlicher Sitzungsteil

#### **2. Stellungnahme zur Nutzung des Ochsenhofes**

Es gibt im Publikum große Fürsprache für einen zentralen, sozialen Mehrgenerationen-Treffpunkt sowie auch Gegenstimmen hierzu.

Der Bullenstall sei besser zugänglich, bessere Parkmöglichkeiten sind vorhanden und er ist vorallem barrierefrei und zentral im Dorf.

Es kam der Einwand, dass ein 2. Ort zum Feiern nicht notwendig sei. Ein Feuerwehrmitglied erläuterte, dass eine WhatsApp an ihn ausreicht, um eine Genehmigung zum Feiern vor dem Gerätehaus zu erhalten. Diese Anfrage würde in aller Regel für alle Vereine positiv entschieden, lediglich in den Wintermonaten wegen wasserführenden Fahrzeugen sei dies nicht möglich, da diese zum Feiern rausgestellt werden müssen.

Aus dem Publikum kam daraufhin der Einwand, dass Anträge zum Feiern schon oft abgewiesen worden seien und dass ein Schreiben vom ehemaligen Bürgermeister Herber vorliegt, in dem grundsätzlich eine Absage (mit Ausnahme des Maisingens und der Nikolausveranstaltung) erteilt wurde, welches sich auf einen Beschluss des Gemeindevorstandes von der Sitzung vom 20.04.2010 bezieht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Außenfläche für einen Dorfplatz zum Feiern wie der Ochsenhof erst recht erhalten werden müsste, wenn der Beschluss des Gemeindevorstandes unter Mitwirkung des damaligen Gemeinbrandinspektors und der damaligen Wehrführerversammlung vom 20.04.2010 Gültigkeit hat.

Anfrage zum Einbau WC: Welches Nutzungsrecht liegt überhaupt vor und wie ändert sich dieses, wenn eine Toilette eingebaut wird? Kann die Toilette separat im Außenbereich installiert werden?

Die große Resonanz der Gäste zeigt das Interesse, dass der Ochsenhof den Bürger\*innen sehr am Herzen liegt (s. hierzu auch Unterschriftenliste vom Dorfgespräch am 25.09.2022).

Hr. Stöckmann führt aus, dass der Grabenverband rausgeht.

Eine Kindertagesstätte mit Müttertreff, Mittagessen für Kinder und Senioren, Dorfgarten von Jung und Alt bewirtschaftet, findet eine große Zustimmung im Publikum.

#### **STELLUNGNAHME zur Nutzung des Ochsenhofes**

Der Bullenstall – von Heinzenbergerinnen und Heinzenbergern auch Ochsenhof genannt – mit Scheune, Stallungen und Wiegehäuschen ist nach dem Rathaus noch das einzige Wahrzeichen,

was der Dorfgemeinschaft geblieben ist. Andere historische Gebäude wie Backhaus und Brunnen sind verschwunden.

### **Warum sind viele Heinzenbergerinnen und Heinzenberger daran interessiert, dass der Ochsenhof nicht verkauft wird?**

Die letzten Jahrzehnte wurde der Ochsenhof von der Gemeinde genutzt; auch vom Feldwege- und Grabenunterhaltungsverband und vom Forst. Der Bauhof hatte dort auch einen Unterstand. Das Original Scheunentor wurde übrigens vor vielen Jahren verbrannt, obwohl erhaltungsfähig. Mitte Mai 2022 wurde nur per Zufall bekannt, dass der Ochsenhof verkauft werden sollte. Der Ortsbeirat wurde hierzu nicht gehört (Verstoß gegen § 82 HGO). – In allerletzter Minute konnte der Ortsbeirat durch einen Eilantrag, der in der Gemeindevertreterversammlung am 24.05.2022 den Verkauf zunächst insofern verhindern, dass die Angelegenheit an den Ortsbeirat zur Beratung zurückverwiesen wurde. **Nun war es für die Dorfgemeinschaft überhaupt erst möglich, aufgrund des geplanten Verkaufes und den Zeitaufschub bis Anfang Oktober 2022 darüber nachzudenken, WAS man mit dem Ochsenhof machen könnte, der sich zudem auch noch in der Dorfmitte befindet und uneingeschränkt barrierefrei zugänglich ist.**

Wir möchten den gesamten Komplex im Originalzustand soweit wie möglich erhalten. Dies soll den Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft fördern und den persönlichen Austausch zwischen Jung und Alt unterstützen. Hierzu ist für die nächste Zeit kein großer finanzieller Aufwand erforderlich! Um den Ochsenhof für die Gemeinschaft zu nutzen, wäre erst auf lange Sicht evtl. der Einbau einer (Behinderten)Toilette notwendig. Dazu wäre Strom und Wasser schon vorhanden. Der Kanalananschluss liegt in unmittelbarer Nähe.

Bei unserem Dorfgespräch, das der Ortsbeirat am 25.09.2022 im Ochsenhof veranstaltet hat, kam eine große Resonanz von Einwohnern, mit der Bereitschaft, in Eigenleistung den Ochsenhof instandzuhalten und z.B. beim Einbau der Toilette oder Restaurierung des Wiegehäuschen und der Außenfassade der Scheune sowie bei der Wiederherstellung des Tores u. das Herrichten des Kopfsteinpflasters, zu helfen.

Es wird sich in nächster Zeit ein Dorfverschönerungsverein gründen, der bereit ist, Tätigkeiten diesbezüglich zu übernehmen. Gerätschaften, Materialien, vorhandene Festgarnituren zum Sitzen in großer Anzahl uvm. benötigen hierzu einen Unterstand. Es ist sogar eine Klärgrube vorhanden, die ein Volumen von 13 m<sup>2</sup> hat, in der das Regenwasser des Scheunendaches aufgefangen werden könnte, nutzbar z.Bsp. für zusätzliches Löschwasser, bei Wassernotstand. Die Scheune besitzt ein nach Süden ausgerichtetes komplett verschattungsfreies Dach, auf das z.B. die Gemeinde eine Photovoltaik-Anlage installieren lassen könnte.

**Das Bürgerhaus in Heinzenberg ist nicht barrierefrei. Deshalb können viele Bürger, insbesondere Senioren, an Gemeinschaftsveranstaltungen nicht teilnehmen.** Deshalb ist das Areal Sportplatzstraße 4 unbedingt **erhaltenswert!** Außerdem ist dieses Areal ideal für einen **Mehrgenerationentreff** geeignet; der Dorfverschönerungsverein möchte einen Dorfgarten anlegen, der gemeinsam von Alt und Jung gepflegt und versorgt wird. Hierzu sind keinerlei Kosten nötig, die die Gemeinde tragen müsste.

**Desweiteren bitten wir um einen wohlwollenden Prüfauftrag an den Gemeindevorstand**, ob das Areal mit vorhandener Gebäudestruktur für eine Kindertagesstätte U3 oder auch Ü3 Verwendung finden kann. Hierzu bitten wir um eine Überprüfung und Auflistung der Altersstruktur der Kinder in Heinzenberg, um einen nachvollziehbaren Bedarf zu ermitteln. Hierbei wäre zu prüfen, ob der gemeindliche Spielplatz nebenan mitgenutzt werden könnte. Im Sinne der Nachhaltigkeit entfallen Fahrten zum nächsten Kindergarten und die Gemeinde verfügt über weitere Kapazitäten. Da in den nächsten Jahren weiter großer Bedarf an Kindergartenplätzen herrscht und z.B. eine lange Warteliste von aktuell ca. 30 Kindern im Grävenwiesbacher Kindergarten vorliegt, ist ein weiterer Kindergarten in der Großgemeinde Grävenwiesbach durchaus denkbar. Vorteil: Hierfür gibt es Fördermittel, Zuschüsse und Landesmittel.“

**Wir bitten außerdem um Überprüfung**, in welchem Umfang und ab welchem Zeitraum Fördermittel zur Verfügung stehen würden.

**Beschluss:**

Für die Stellungnahme, dass der Ochsenhof nicht verkauft wird, wurde wie folgt abgestimmt:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja	3	Nein	2	Enthaltungen		Einstimmig		zurückgestellt	
----	---	------	---	--------------	--	------------	--	----------------	--

Verteiler

Amt	Sachbearbeiter	Merkmal	
Hauptamt, Organisation	Bullmann, Heiko	zur Erledigung	